

**Alle Eigentümer aufgepasst!!
Hinweise zum Energieausweis!!**

**Pflichtangaben in kommerziellen
Immobilienanzeigen nach EnEV 2014
Das trifft nicht nur Makler!!**



**Jeder muss ab 01.05. 2014 in einer Anzeige-
egal ob Zeitung oder Internet- den
Energieverbrauch laut Energieausweis
benennen!!**

Bußgelder bis 15.000,-€ drohen!!

Wann Sie einen neuen Energieausweis brauchen

Nach der neuen Energieeinsparverordnung 2014 müssen unter anderem die Energieausweise um Energieeffizienzklassen erweitert werden. Die Regelung betrifft allerdings nur **neue** Energieausweise für **Wohngebäude**, die **nach** dem Inkrafttreten der EnEV 2014 ausgestellt werden.

Das heißt: Haben Sie bereits **jetzt** schon für das Wohngebäude, das Sie verkaufen oder vermieten wollen, einen gültigen Energieausweis nach bisherigem Recht – also noch **ohne** die zusätzliche Angabe einer Energieeffizienzklasse – können Sie den nach wie vor verwenden.

Wo Sie den Energieausweis künftig vorlegen müssen

Bisher mussten Sie die Energieausweise lediglich dem Mieter oder Käufer „**zugänglich**“ machen. Mit der EnEV wird nun exakt festgelegt, dass Sie den Energieausweis schon zum Besichtigungstermin für das Kauf- bzw. Mietobjekt vorlegen. Dem Mieter bzw. Käufer muss später eine Kopie bzw. das Original ausgehändigt werden.

Was Sie neuerdings in Ihre Anzeige schreiben müssen

Neu ist auch das: Wollen Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten, müssen Sie künftig die energetischen Kennwerte aus dem Energieausweis in Ihrer Anzeige mit angeben.

Besitzen Sie allerdings noch einen Energieausweis aus der Zeit **vor** Inkrafttreten der EnEV 2014, müssen Sie die Energieeffizienzklasse **nicht** in Ihrer Immobilienanzeige angeben.

Welche alten Heizkessel bald raus müssen

Das „Aus“ steht dem sogenannten Konstanttemperatur-Heizkessel bevor. Gemeint sind Standard-Heizkessel, die ihre Temperatur **nicht**, wie modernere, der gefragten Heizleistung entsprechend anpassen können und noch mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden.

Sind die **älter als 30 Jahre**, müssen Sie die ab 2015 außer Betrieb nehmen. Bisher galt diese Regelung nur für Kessel, die **vor** 1978 eingebaut wurden. Jetzt gilt sie für Heizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden.

Haben Sie jedoch einen Brennwertkessel oder Niedertemperaturheizkessel, der einen besonders hohen Wirkungsgrad hat, dürfen Sie den auch weiter betreiben.

Wichtig: Das Stilllegungsgebot in der neuen EnEV 2014 gilt ebenfalls **nicht** für **selbstgenutzte** Ein- und Zweifamilienhäuser.

Was für Ein- und Zweifamilienhausbesitzer gilt

Für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1.2.2002 in diesen Häusern mindestens eine Wohnung **selbst** genutzt haben, gilt die bereits seit der EnEV 2002

bestehende Regelung für Heizkessel fort. Danach kommen sie um die Austauschpflicht herum.

Allerdings: Im Falle eines Eigentümerwechsels muss der neue Eigentümer den Kessel innerhalb von 2 Jahren austauschen.

Die neuen Regelungen der EnEV 2014 gelten hauptsächlich für Neubauten

Die Neuerungen, die die EnEV 2014 mit sich bringt, betreffen vor allem **Neubauten**. So soll beispielsweise der **zulässige Jahres-Primärenergiebedarf** aller Neubauten nach dem Bundesratsbeschluss ab dem 1.1.2016 um 25 % sinken. Der Wärmeverlust der Gebäudehülle muss um durchschnittlich 20 % verbessert werden.

Bestandsgebäude sind von diesen Verschärfungen ausgenommen.

Es gibt zwei Arten:

- den **verbrauchsorientierten Energieausweis**, welcher den tatsächlichen Energieverbrauch der letzten 36 Monate dokumentiert und
- den **bedarfsorientierten Energieausweis**, welcher auf Grundlage des theoretischen Bedarfs des Gebäudes errechnet wird.

Letzterer ist unabhängig vom Nutzerverhalten und damit direkt mit anderen Gebäuden vergleichbar. Eine Prognose des künftigen Heizenergieverbrauchs ist anhand des Energieausweises nicht unmittelbar möglich, da hier unter anderem Witterungsbedingungen und Nutzerverhalten eine Rolle spielen.

Wann muss man den teureren Bedarfsausweis erstellen lassen?

Der bedarfsorientierte Energieausweis ist seit dem **1. 10. 2007** vorgeschrieben für alle **Neubauten**.

Der bedarfsorientierte Energieausweis ist weiter vorgeschrieben für alle Bestandsgebäude, die ab dem 1. 10. 2007 erheblich modernisiert oder erweitert wurden oder werden, wenn dabei Berechnungen zum Wärmebedarf für das gesamte Gebäude gemacht wurden oder werden.

Die Pflicht zum bedarfsorientierten Energieausweis besteht bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1977 errichtet und zwischenzeitlich **nicht** energetisch saniert worden sind. Für alle anderen Gebäude besteht die freie Wahl zwischen Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis. (... natürlich nur bei Neuvermietung, Verkauf etc.)

Also der Erbe von Oma Else müsste für das 100-jährige unsanierte Einfamilienhaus, das nicht denkmalgeschützt ist, bei Verkauf einen Bedarfsausweis erstellen lassen. Wenn das Haus vor 10 Jahren jedoch komplett auf den neuesten Stand saniert wurde, sind bei Verkauf sowohl Bedarfs- als auch Verbrauchsausweis zulässig. Wenn der Erbe das „alte“ Haus jedoch selbst nutzt (und energetisch nicht umfangreich saniert oder umbaut), benötigt er natürlich gar keinen Energieausweis.

Freie Wahl zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis besteht für Gebäude, die durch Sanierungsmaßnahmen auf einen energetischen Stand gebracht worden sind, der mindestens dem Stand der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) entspricht. Ebenso haben Eigentümer von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen die Wahl zwischen dem Bedarfs- und dem Verbrauchsausweis..

Gebäudeklassifizierung	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
Energieausweis im Neubau ab 01.10.07	Pflicht Bedarfsausweis neu o saniert bis 4 WE	Pflicht Bedarfsausweis ab 01.10.07
Energieausweis im Altbau	Wahlfreiheit Bedarfs- oder Verbrauchsausweis 1977 -2007	Wahlfreiheit Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
Altbau bis 4 WE BJ 1977 und älter	Bedarfsausweis	
Altbau bis 4 WE BJ 1977 und älter auf Niveau WSVO1977 saniert	Wahlfreiheit Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	
Jeder Altbau ab Baujahr 1978	Wahlfreiheit Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	

Gültigkeit? 10 Jahre ab Ausstellungsdatum

Energieausweis und Energiepass – gibt es einen Unterschied?

Energieausweis und Energiepass meinen beide das gleiche. In der Richtlinie der EU steht Energieausweis. Dieser Begriff wird daher auch von DEKRA bevorzugt verwendet.

Die Einzelheiten der Einführung im Detail:

Sonderregelungen:

Energieausweis für kleine Gebäude: Ein kleines Gebäude mit einer max. Nutzfläche von 50m² braucht generell keinen Energieausweis.

Energieausweis für Baudenkmäler: Für ein nach dem jeweiligen Landesrecht denkmalgeschütztes Gebäude ist die Ausstellung eines Energieausweis nicht vorgesehen.

Häuserzeilen

Bei Altbauten in einer Häuserzeile kann, sofern die Gebäude gleichzeitig gebaut wurden und weitgehend baugleich sind, ein Energieausweis für die gesamte Häuserzeile erstellt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es keine Unterschiede in Bezug auf den Urzustand und den Sanierungsstand gibt. Deshalb ist die Ausstellung bei Häuserzeilen für jedes Haus separat empfehlenswert.

Energieausweis/Energiepass für Nichtwohngebäude

Bei Neubauten ist die Ausstellung bereits obligatorisch. Es gelten ab Juli 2009 die selben Regler wie bei Wohngebäuden.

Gemischt genutzte Gebäude

Wenn ein Gebäude mehrere Nutzungsarten wie z.B. Wohnungen und Büros, so wird das Gebäude nach Zonen unterteilt. Dabei sind zwei Energieausweise zu erstellen. Können die Verbrauchsdaten der Wohnung und des Büros nicht getrennt werden, kann der Verbrauchsausweis nicht erstellt werden. In diesem Falle müssen dann zwei

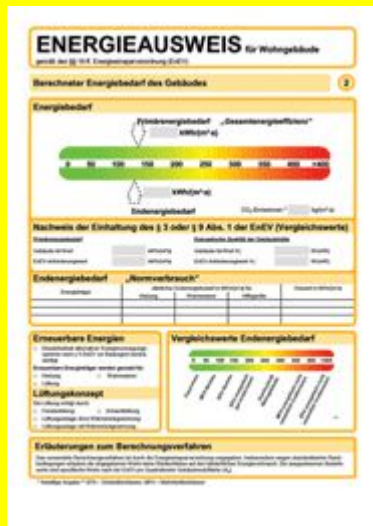
Bedarfsausweise erstellt werden. Für Wohnflächen gelten die Regeln der Wohngebäude und für andere Flächen die Regeln der Nichtwohngebäude.

Je Gebäude ein Energieausweis

Ein Gebäude kann immer nur als Ganzes bewertet werden, daher wird der Energieausweis immer für das Gesamtgebäude erstellt. Wenn es sich um eine Wohnanlage handelt, so ist die Erstellung des Energieausweises auch für die einzelnen Wohneinheiten möglich, dies beruht aber auf der Berechnung des Gesamtgebäudes. Eine Differenzierung in der Berechnung nach einzelnen Wohneinheiten oder gewerblichen Einheiten ist nicht möglich.

Energieausweis/Energiepass öffentlich aushängen

Bei öffentlichen Gebäuden wie z.B. Behörden, Schulen, Krankenhäuser, Rathäuser usw. mit mehr als 1000m² Nutzfläche und regelmäßigem Publikumsverkehr muss der Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut einsehbaren Stelle angebracht werden.



Energieausweis für Wohngebäude (Quelle: BMVBS/dena)

Wie sieht der Energieausweis aus?

Der Energieausweis besteht aus vier Seiten.

Auf Seite eins stehen die allgemeinen Daten, also zum Beispiel die Adresse, die Zahl der Stockwerke, und es kann ein Foto eingeklebt werden.

Auf den Seiten zwei und drei findet sich der eigentliche Energieausweis: Entweder wird die Seite für den verbrauchs- oder die für den bedarfsbasierten ausgefüllt. Dabei wird mit einem Farbverlauf von grün bis rot gearbeitet. "Daran lässt sich dann entweder der Bedarf oder der Verbrauch für das betreffende Gebäude erkennen", erklärt Kwapich. Zusätzlich werden die erreichten Werte noch in Ziffern angegeben.

Bußgelder bei Verletzung der Pflicht

Wird bei Verkauf und Neuvermietung kein gültiger Energieausweis vorgelegt oder fehlen im Inserat Angaben aus dem Energieausweis, drohen Bußgelder bis zu 14.000 Euro. Dies ist allerdings eine theoretische Angabe.